



**Direction Générale des Finances Publiques**  
**Direction régionale des Finances Publiques de Nouvelle**  
**Aquitaine et du département de la Gironde**  
Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux  
24 rue François de Sourdis-BP 908  
33060 BORDEAUX CEDEX  
[drfip33.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:drfip33.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 05-57-81-66-28

Le 14/10/2025

Le Directeur Régional des Finances Publiques de Nouvelle-  
Aquitaine et du département de la Gironde

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Alexia Ribeiro-Grellet  
Courriel : [alexia.ribeiro-grellet@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:alexia.ribeiro-grellet@dgifp.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 06 14 91 90 60  
Bruno BENEDETTO – responsable adjoint du PED  
Téléphone : 06 80 28 21 52  
Réf DS : 22279838  
Vos références : Acquisition propriété DUBOURG  
Réf OSE : 2025-33122-08355

Monsieur le Maire de la commune de Cestas

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :*

Emprise de terrain à bâtir de grande superficie supportant une maison d'habitation avec terrain à bâtir détachable

*Adresse du bien :*

43 avenue du Baron Haussmann  
33610 CESTAS

*Valeur :*

870 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

## 1 -CONSULTANT

affaire suivie par : Élodie ELIAS, secrétariat général au sein des services de la commune de Cestas

## 2 - DATES

de consultation :	03/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	10/07/2025
du dossier complet :	07/07/2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

### 3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant

Projet d'acquisition par la commune de Cestas d'une propriété en vue de la réalisation d'un programme de construction de 26 logements locatifs sociaux après démolition du bâti étant précisé que les parcelles cadastrées BW 14 et BW 50 forment une unité foncière supportant deux maisons à usage d'habitation et un garage ; l'une des maisons étant libre de toute occupation et l'autre louée.

Suivant précisions apportées lors de la visite par le consultant et la tutrice de la propriétaire, la maison actuellement en location avec le terrain autour n'entre pas dans le périmètre de la cession et sera donc exclue de l'estimation.

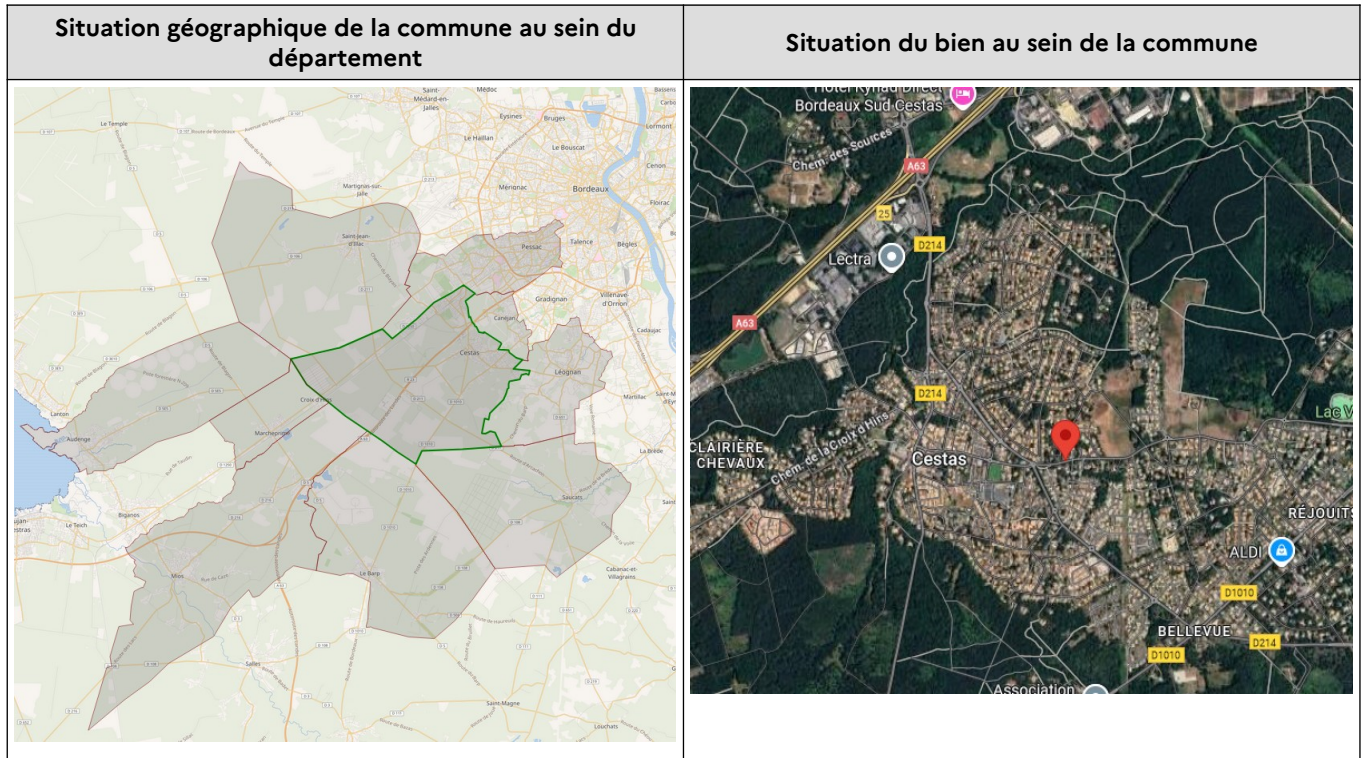
Aucun prix négocié.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

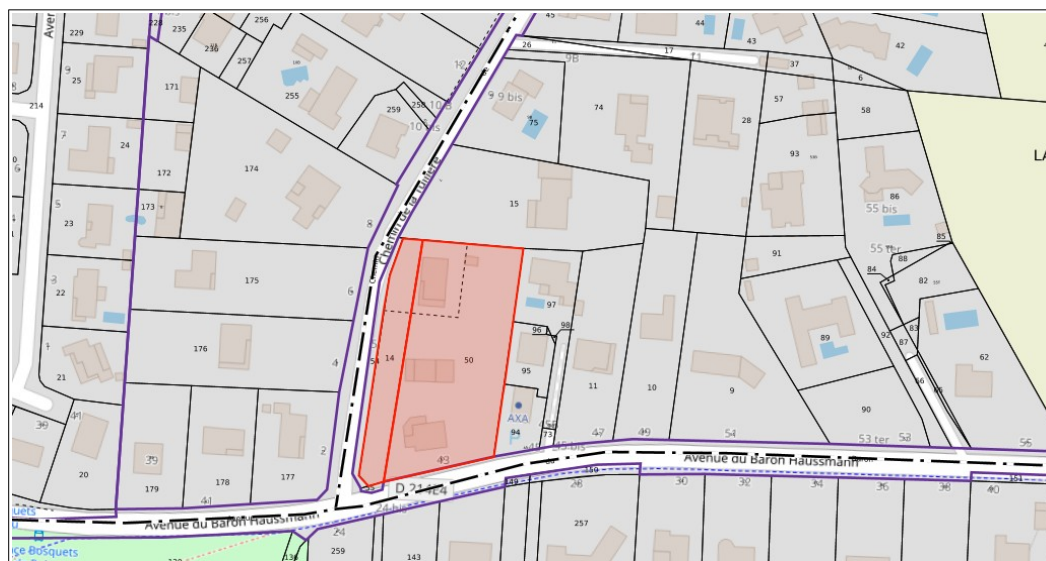
L'unité foncière est située en périphérie du centre-ville de la commune de Cestas, commune du Sud-Ouest de la France, dans la banlieue sud-ouest de Bordeaux en région Nouvelle-Aquitaine. Le territoire de la commune est limitrophe de ceux des communes de Pessac, Canéjan, Léognan, Saucats, la Barp, Mios, Marcheprime, Audenge et Saint-Jean-d'Illac. La commune est desservie par les accès n° 25 dit de Cestas centre et n° 24 dit de Toctoucau / Le Barp et de l'autoroute A 63 reliant Bordeaux à Hendaye.



### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

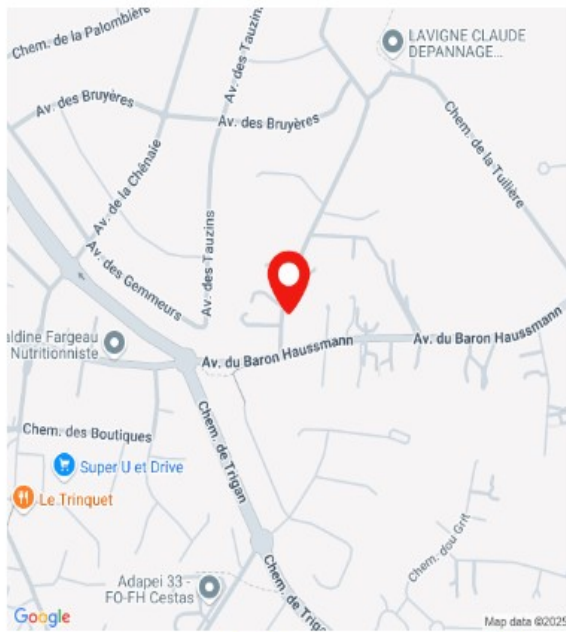
Le bien à évaluer est situé à proximité du centre-ville, dans un secteur bénéficiant de certaines commodités (santé ; commerces de bouche) mais aucune offre de transport.

L'unité foncière est desservie par l'Avenue du Baron Haussmann et le Chemin de la Tuilière. Elle est raccordée à l'ensemble des réseaux (eau, assainissement, gaz, électricité, téléphonie).



**Environnement**

**Localisation des services à proximité du bien**



Établissements scolaires



Transports



Santé

**Services de proximité**

<b>Santé</b>				
Nombre d'établissements				
	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Médecine générale	3	6	20	> 20
Pharmacies	2	2	8	> 20
Hôpitaux et cliniques	0	0	0	1
<b>Commerces</b>				
Nombre d'établissements				
	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Boucheries	1	2	4	> 20
Supermarchés	1	1	2	7
Banques	2	8	14	> 20
Épiceries	2	4	> 20	> 20
Bureaux de poste	0	1	3	13
Boulangeries	1	2	13	> 20
<b>Activités</b>				
Nombre d'établissements				
	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Restaurants	3	4	> 20	> 20
Bars	0	2	12	> 20
Snacks	0	0	9	> 20
Salles de sport	0	0	0	3
Parcs et squares	0	0	7	> 20
Cinéma	0	1	1	5

**Établissements scolaires**

- 
- 
- 

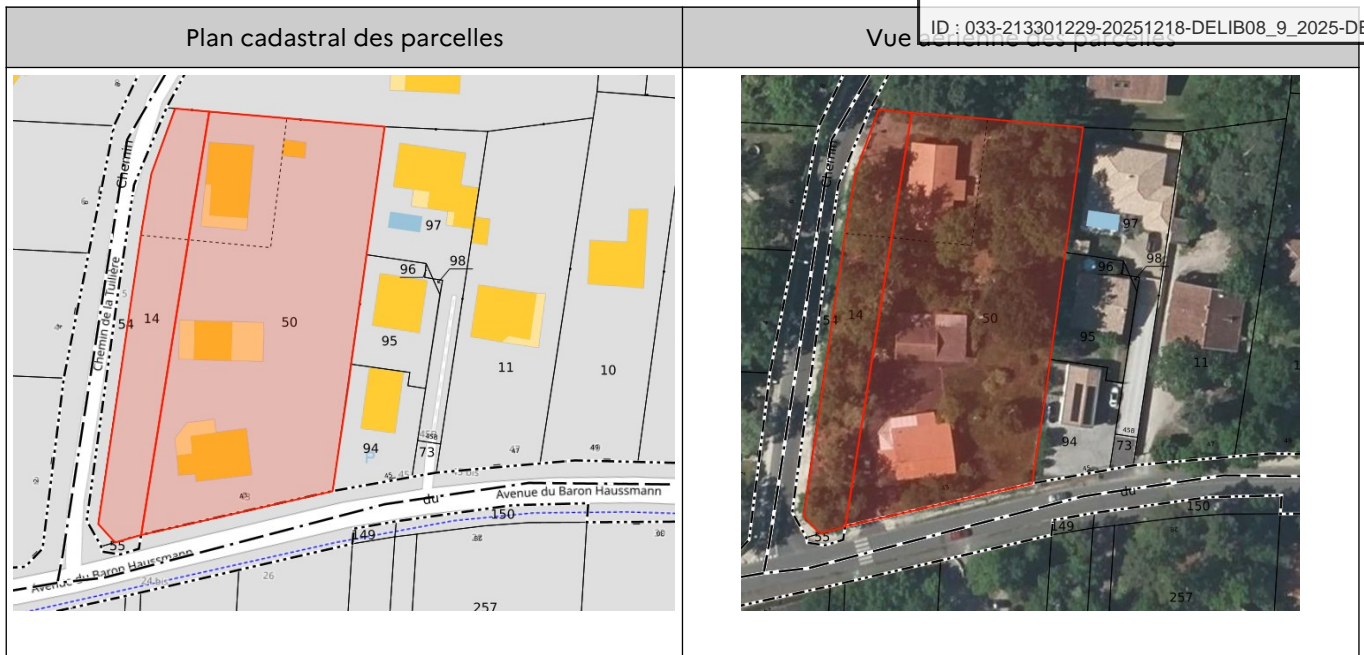
**Transports**

- 
- 
- 

**4.3. Références cadastrales**

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

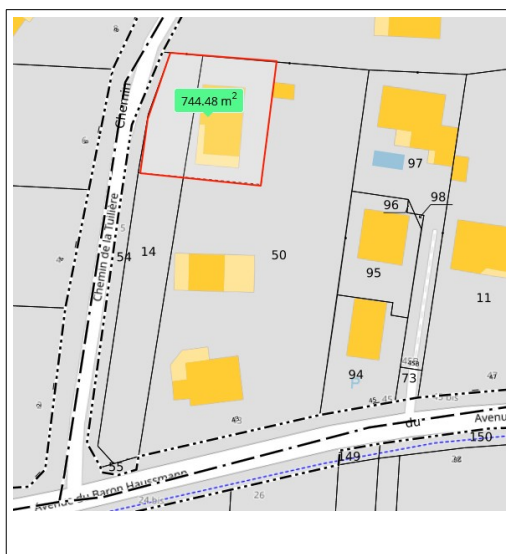
Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
CESTAS	BW 14	LA TUILERIE	886 m <sup>2</sup>	Bâti
	BW 50	43 AV DU BARON HAUSSMANN	3 306 m <sup>2</sup>	Bâti
<b>TOTAL</b>			<b>4 192 m<sup>2</sup></b>	



#### 4.4. Descriptif

La propriété se situe sur les parcelles BW 14 et BW 50 d'une surface totale de 4 192 m<sup>2</sup> et comprend deux maisons d'habitation et un garage. La maison en fond de parcelle est en location et n'est pas comprise dans le projet d'acquisition, elle ne sera donc pas valorisée dans cette évaluation.

L'emprise à acquérir n'ayant pas fait l'objet d'une délimitation par les services du cadastre, la surface du terrain retenue dans le cadre de la présente évaluation sera déterminée par l'application ICAD :



La surface retenue pour l'emprise à acquérir, sous réserve d'un mesurage effectué par le géomètre, est donc de :

$$4\,192\text{ m}^2 - 745\text{ m}^2 = 3\,447\text{ m}^2 \text{ arrondi à } 3\,450\text{ m}^2$$

**En cas de mesurage par un professionnel habilité aboutissant à une discordance marquée, un nouvel avis devra être sollicité.**

Maison d'habitation édifée en 1954 d'une surface habitable de 108 m<sup>2</sup>, implantée sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, dispose d'une grande entrée carrelée, un séjour carrelé, trois chambres dont une avec une pièce attenante, une grande cuisine avec tomettes au sol, un WC, et une salle de bains comprenant une baignoire et un bidet. Une véranda et un garage indépendant complètent le bien.

Chaudière au gaz : moins de 10 ans. Toiture refaite en partie. Menuiseries simple vitrage.

Le bien est vacant depuis quelques années et nécessite des travaux de rénovation et de mise aux normes importants.

Reportage photos – visite du 10 juillet 2025



Maison- façade avant



Terrain



Terrain



Garage



Maison- façade arrière



Entrée



Séjour



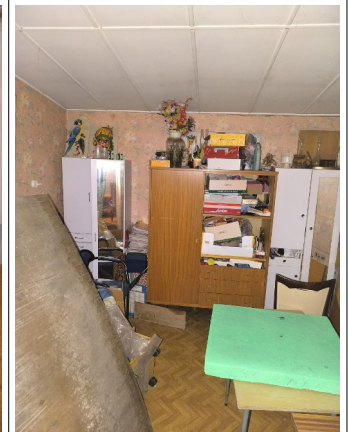
Séjour



Chambre 1



Chambre 2



Pièce attenante à la chambre 2



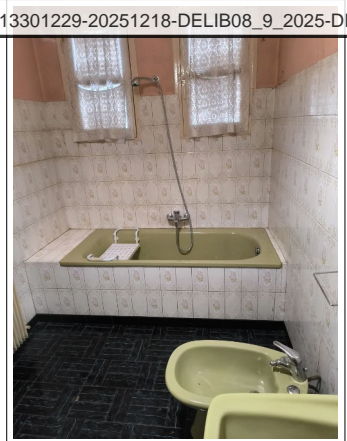
Chambre 3



Cuisine



WC



Salle de bains



Véranda



Compteur électrique

#### 4.5. Surfaces du bâti

La surface retenue dans le cadre de la présente évaluation est la surface habitable figurant au cadastre, **soit 108 m<sup>2</sup>**.

LISTE DE LOCAUX						
COMMUNE: 122 CESTAS						
PARCELLE: BW 0050						
ADRESSE: 0043 AV DU BARON HAUSSMANN						
BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE	N° INVARIANT
A	01	00	01001	MAISON	108 m <sup>2</sup>	0280439 J
B	01	00	01001	MAISON	95 m <sup>2</sup>	0580737 B
B	01	00	01002	CAVE	5 m <sup>2</sup>	1405104 W

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle BW 0014 (GIRONDE : CESTAS)								Liste des titulaires de droit de la parcelle BW 0050 (GIRONDE : CESTAS)							
Titulaires : personnes physiques (3)								Titulaires : personnes physiques (3)							
Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom d'usage	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom d'usage	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
DUBOURG MARIE-CHRISTINE	F	15-01-1955	CESTAS (33)	DIET MARIE-CHRISTINE	NI	2 CHE DES BREGNES 33610 CESTAS	MBFPKP	DUBOURG MARIE-CHRISTINE	F	15-01-1955	CESTAS (33)	DIET MARIE-CHRISTINE	NI	2 CHE DES BREGNES 33610 CESTAS	MBFPKP
DUBOURG PATRICK	M	25-01-1957	CESTAS (33)	DUBOURG PATRICK	NI	APPARTEMENT 8 MAISON RELAIS MA 199T QUAI DE BRAZZA 33100 BORDEAUX	MCLHWV	DUBOURG PATRICK	M	25-01-1957	CESTAS (33)	DUBOURG PATRICK	NI	APPARTEMENT 8 MAISON RELAIS MA 199T QUAI DE BRAZZA 33100 BORDEAUX	MCLHWV
DULOU ANDREE	F	05-06-1932	PORTETS (33)	DUBOURG ANDREE	U	43 AV DU BARON HAUSSMANN 33610 CESTAS	MBDT7J	DULOU ANDREE	F	05-06-1932	PORTETS (33)	DUBOURG ANDREE	U	43 AV DU BARON HAUSSMANN 33610 CESTAS	MBDT7J

Origine de propriété : non communiquée - non répertoriée dans la base de données patrimoniales

5.2. Conditions d'occupation : bien estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	Parcelles couvertes par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cestas dont le dernière procédure a été approuvée le 17/10/2024
Identification du zonage au PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UC Secteur d'habitat anciens ou lotissements anciens
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Sans objet



## Principales dispositions de la zone UC

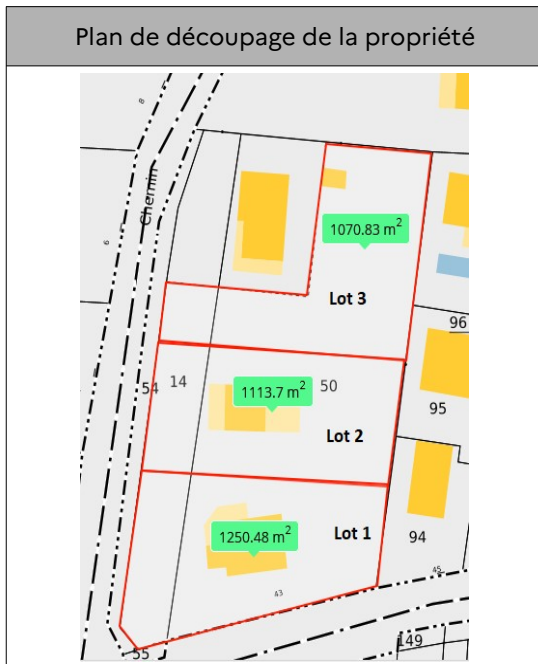
<p><b><u>Caractère de la zone</u></b></p> <p><b><i>Il s'agit d'une zone ancienne d'habitat à densité faible.</i></b></p> <p><b><u>ARTICLE UC. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES</u></b></p> <p>Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de service, de commerce ou d'artisanat.</li> <li>2. les lotissements à usage d'habitation ou groupes d'habitation,</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec le caractère général de la zone, soumises à autorisation ou à déclaration (à l'exception des dépôts de véhicules et de ferraille et des installations d'élimination des déchets), sous réserves : <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptables pour le voisinage,</li> <li>• que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.</li> </ul> </li> <li>4. les installations et travaux divers : <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public,</li> <li>- aires de stationnement ouvertes au public.</li> </ul> </li> <li>5. les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.</li> <li>6. lorsqu'elles sont situées lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions citées aux paragraphes précédents ne sont autorisées qu'à condition de satisfaire aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.</li> <li>7. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 3 à 15.</li> <li><b>8. la construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation à condition de respecter les servitudes de mixité sociale qui précisent les obligations de réalisation de logement locatif sociaux conventionnés.</b></li> </ol>
<p><b><u>ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL</u></b></p> <p>L'emprise au sol maximale est fixée à 25 %.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour la construction des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.</p>	<p><b><u>ARTICLE UC.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></b></p> <p>Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser 6 mètres à l'égout et 9 m au faitage.</p> <p>Toutefois, suivant certaines dispositions de l'article UC 11, la hauteur des faitages pourra atteindre 10 m.</p> <p>Pour la hauteur des murs annexes, aucun point d'un bâtiment s'implantant sur la limite séparative ou à proximité, ne doit excéder une hauteur maximale de 3,50 m. A partir de ces trois mètres cinquante, le volume des annexes doit s'inscrire sous une ligne à 37%.</p> <p>Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.</p>

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu de la superficie du terrain et de la configuration de la parcelle, de son potentiel constructible au regard du règlement d'urbanisme, la propriété a été valorisée en divisant l'emprise de terrain en trois lots :

- un lot supportant la maison d'habitation avec un terrain d'assiette d'environ 1 250 m<sup>2</sup> ,
- un lot de terrain à bâtir d'environ 1 100 m<sup>2</sup> supportant le garage voué à la démolition
- un lot de terrain à bâtir nu d'environ 1 100 m<sup>2</sup>.



## 8 - MÉTHODES

### 8.1. Étude de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

➤ **Sources :** recherches effectuées sur les applications internes à la DGFIP, la base de données patrimoniales et la base interne de termes de comparaison portant sur des lots de terrains à bâtir individuels destinés à la construction d'une maison d'habitation

➤ **Critères de recherche :**

- la recherche porte sur des transactions concernant des maisons d'habitation (construites entre 1920 et 1980) implantées sur un grand terrain, situées dans un rayon de 1 km du bien à évaluer, intervenues depuis avril 2022, et cible les biens d'une superficie comprise entre 80 et 120 m<sup>2</sup>.

- la recherche porte sur les transactions de terrains à bâtir individuels en zone UC, enregistrées depuis 2022 à Cestas.

➤ **Présentation des termes de comparaison**

**1) Termes portant sur les maisons à usage d'habitation :**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations
3304P01 2022P09070	122//CC/18//	CESTAS	26 AV DU BARON HAUSSMANN	12/04/2022	1968	5	2 037 m²	100 m²	570 000 €	5 700 €	Une maison individuelle
3304P01 2023P02782	122//BI/56//	CESTAS	20 AV DE L'AMASSE	26/01/2023	1979	5	1 001 m²	80 m²	330 000 €	4 125 €	Une maison individuelle à usage d'habitation élevée d'un simple rez-de-chaussée sur vide sanitaire, comprenant : un séjour / salle à manger, cuisine, un dégagement, deux chambres, une salle d'eau, un WC. Garage attenant. Jardin autour et puits derrière la maison.
3304P01 2023P23125	122//BB/5//	CESTAS	25 AV DE L'AMASSE	15/11/2023	1979	5	912 m²	90 m²	385 000 €	4 278 €	Une maison individuelle à usage d'habitation située à CESTAS (33610), 25 avenue de l'Amasse, élevée d'un simple rez-de-chaussée, composée d'une entrée, séjour, salle à manger, cuisine, trois chambres, salle de bains, W.C. Garage attenant. Jardin tout autour.
3304P01 2022P0945	122//BA/145//	CESTAS	40 AV DE L'AMASSE	25/08/2022	1979	4	958 m²	97 m²	510 000 €	5 258 €	maison individuelle comprenant entrée, une cuisine, un salon séjour, 3 chambres, une salle de bains avec WC, combles aménagés, un garage en sous-sol et un abri voiture
3304P01 2024P14932	122//BI/95//	CESTAS	6 IMP DES BIROULAYRES	13/08/2024	1979	4	1 072 m²	88 m²	412 000 €	4 682 €	Une maison d'habitation de plain-pied composée d'une entrée, séjour, cuisine aménagée, trois chambres, salle de bains, W.C séparé, cellier, dégagement. Garage attenant non communicant Terrain en nature de jardin sur lequel il existe un puits foré.
3304P01 2024P01815	122//BT/72//	CESTAS	7 CHE DES BROUCHETS	19/01/2024	1979	5	898 m²	89 m²	365 000 €	4 101 €	Une maison à usage d'habitation de plain-pied sise audit lieu comprenant séjour / salle à manger, cuisine, salle de bains, toilettes, trois chambres, véranda, cellier, garage et terrasse. Jardin autour avec abris de jardin et rangement Bois.
3304P01 2022P13912	122//CH/26//	CESTAS	11 CHE DU BRULIS	07/06/2022	1979	5	1 124 m²	87 m²	392 640 €	4 513 €	Une maison à usage d'habitation élevée d'un simple niveau comprenant : salon, cuisine, cellier, dégagement, trois chambres, salle d'eau, w.c., véranda et garage attenant ; Grenier et combles au-dessus ; Jardin avec deux appartements, deux abris, piscine et local piscine.
3304P01 2025P09458	122//CH/26//	CESTAS	11 CHE DU BRULIS	24/04/2025	1979	5	1 124 m²	87 m²	197 000 €	2 264 €	Une maison à usage d'habitation, élevée d'un simple niveau comprenant : salon, cuisine, cellier, dégagement, trois chambres, salle d'eau, wc, véranda et garage attenant. Grenier et combles au-dessus Jardin avec deux appartements, deux abris, piscine et local piscine
3304P01 2022P14878	122//BI/169//	CESTAS	3 AV DES BRUYERES	20/06/2022	1977	4	732 m²	103 m²	520 000 €	5 049 €	Une maison à usage d'habitation comprenant : - Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine avec placard, salon, chambre, bureau, salle de bains, water-closet, buanderie, salle d'eau, un carport et garage attenant - Au premier étage : trois chambres et salle d'eau. A l'extérieur : Terrasse et abri de jardin
3304P01 2023P15640	122//CA/38//	CESTAS	5 ALL DES CHARDONNETS	21/07/2023	1977	4	1 320 m²	105 m²	547 500 €	5 214 €	Une maison à usage d'habitation de type 6 comprenant : au rez-de-chaussée : une entrée avec placard donnant sur un salon, salle à manger, boudoir et cuisine équipée aménagée, un dégagement donnant sur une suite parentale comprenant une chambre, une salle d'eau, un WC. - à l'étage : un palier desservant deux chambres, dont une avec dressing, une salle d'eau avec WC. Deux espaces combles aménagés pour rangement. - A l'extérieur : un garage, un carport et une piscine Terrain en nature de jardin Puits dans l'angle sud-ouest du terrain, situé dans le local technique.
3304P01 2024P19386	122//BH/61//	CESTAS	19 AV DE LA CHENAIE	04/10/2024	1979	5	923 m²	88 m²	327 000 €	3 716 €	Une maison individuelle à usage d'habitation, élevée sur terre-plein d'un rez-de-chaussée comprenant : entrée, séjour avec cheminée, cuisine, dégagement, trois chambres, salle de bains et WC. Garage et cellier attenant. Terrain autour en nature de jardin
3304P01 2022P29103	122//BV/171// 122//BV/189// 122//BV/167// 122//BV/180//	CESTAS	15 CHE DE LOU BILLOUAYRES	13/12/2022	1979	5	1 342 m²	100 m²	407 980 €	4 080 €	Une maison à usage d'habitation élevée d'un simple rez-de-chaussée comprenant : entrée avec placard, séjour, trois chambres (dont deux avec placard), cuisine, salle d'eau, dégagement avec placard, wc, cellier, garage.
3304P01 2023P08713	122//BI/130//	CESTAS	7 CHE DE LA PALOMBIERE	18/04/2023	1978	6	930 m²	104 m²	480 000 €	4 615 €	Maison à usage d'habitation élevée d'un simple rez-de-chaussée comprenant : hall d'entrée, séjour cheminée insert, cuisine, trois chambres, salle de bains avec WC, WC indépendant, cellier, dégagement et rangement, studio avec kitchenette et salle d'eau avec WC. Garage, abri voiture, abri jardin, puits foré et jardin autour.
3304P01 2025P03427	122//BI/134//	CESTAS	15 CHE DE LA PALOMBIERE	17/02/2025	1979	4	813 m²	95 m²	365 300 €	3 845 €	Une maison à usage d'habitation élevée sur simple rez de chaussée comprenant 4 pièces principales, garage et jardin deux abris de jardin
3304P01 2023P22153	122//BT/171//	CESTAS	4 CHE DU PIMPAILLA	27/10/2023	1980	5	690 m²	106 m²	347 000 €	3 274 €	Un immeuble à usage d'habitation consistant en un pavillon composé de : entrée/dégagement/couloir, un salon/salle à manger, une cuisine indépendante équipée et aménagée, trois chambres, une salle de bains, un WC, garage attenant.
3304P01 2023P16148	122//BI/161//	CESTAS	4 ALL DE LA PINEDE	01/08/2023	1976	5	763 m²	93 m²	496 000 €	5 333 €	Un immeuble à usage d'habitation consistant en un pavillon composé de : entrée/dégagement/couloir, un salon/salle à manger, une cuisine indépendante équipée et aménagée, trois chambres, une salle de bains, un WC, garage attenant.
3304P01 2023P18468	122//CA/17//	CESTAS	5 CHE DU PONT DE TAVERNE	06/09/2023	1968	4	1 035 m²	84 m²	468 200 €	5 574 €	Une maison à usage d'habitation comprenant : une entrée, une salle de séjour, une cuisine, une buanderie, un cellier, une salle d'eau, un WC, trois chambres, placards et bureau. Garage indépendant. Jardin autour, clôtures mitoyennes des trois côtés Puits en fonds de parcelle.
3304P01 2024P19889	122//BT/34//	CESTAS	8 AV DU RIBEYROT	04/11/2024	1980	5	965 m²	97 m²	433 700 €	4 471 €	Une maison à usage d'habitation élevée d'un simple rez-de-chaussée comprenant trois chambres, cuisine, salon-séjour, salle d'eau, WC, mezzanine, cellier et garage attenant. Jardin autour, puits foré, abri de jardin.
3304P01 2024P09774	122//BI/208//	CESTAS	1 ALL SOUMELAIRE	17/05/2024	1975	6	842 m²	102 m²	387 000 €	3 794 €	Une maison à usage d'habitation, sur sous-sol semi-enterré, élevée d'un rez-de-chaussée, comprenant - au sous-sol : une pièce, une buanderie et un garage. - au rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine séparée et aménagée, un salon/ séjour, trois chambres, une salle d'eau et un wc. Préau, abri de jardin et jardin.
3304P01 2024P04632	122//BH/115//	CESTAS	44 CHE DU TRONQUEYRA	20/02/2024	1979	5	833 m²	82 m²	295 000 €	3 598 €	Une maison à usage d'habitation élevée sur terre-plein d'un rez-de-chaussée composé de cinq pièces principales : entrée, cuisine, cellier, dégagement, salon, salle à manger, trois chambres, salle de bains, toilettes et garage séparé, Terrain autour en nature de jardin dans lequel se trouve un abri. Clôture mitoyenne à l'Est et appartenant à l'immeuble pour le surplus.
3304P01 2024P19719	122//BV/68//	CESTAS	8 CHE DE LOU MADREY	04/11/2024	1979	5	443 m²	100 m²	138 020 €	1 380 €	Une maison individuelle à usage d'habitation, élevée sur terre-plein d'un rez-de-chaussée, composée : entrée, séjour salon cheminée, cuisine, trois chambres, véranda, salle de bains avec WC, terrasse, Garage mtoyen, Jardin sur trois côtés avec piscine hors sol.
										Moyenne	4 232 €
										Médiane	4 278 €
										Moyenne pondérée	4 236 €

8.1.2. Sources externes à la DGFIP Sources externes à la DGFIP : études et annonces immobilières

➤ Étude de marché HOMIWO

Analyse HOMIWO		
Parcelle n°33122-000BW-14		
Maison	T4	108 m <sup>2</sup>
<b>Estimation à l'adresse exacte</b>		
Indice de confiance	★ ★ ★ ★ ★	
Prix en €	423 692 €	
Prix en €/m <sup>2</sup>	3 923 €/m <sup>2</sup>	
Délai d'écoulement	118 jours	
Délai d'écoulement non liquide	298 jours	
<b>Fourchette de prix à l'adresse exacte</b>		
Fourchette haute	438 249 €   (4 058 €/m <sup>2</sup> )	
Fourchette basse	404 380 €   (3 744 €/m <sup>2</sup> )	
<b>Sensibilité des prix au code postal</b>		
	T4	Prix du bien étudié à l'adresse
Haut de gamme	+	4 838 €/m <sup>2</sup>
		4 207 €/m <sup>2</sup>
	-	3 964 €/m <sup>2</sup>
Milieu de gamme	+	3 796 €/m <sup>2</sup>
		3 567 €/m <sup>2</sup>
	-	3 413 €/m <sup>2</sup>
Entrée de gamme	+	3 309 €/m <sup>2</sup>
		3 059 €/m <sup>2</sup>
	-	2 702 €/m <sup>2</sup>

➤ **Annonces immobilières récentes :** (site seloger.com) pour des maisons similaires, avec un terrain supérieur à 1 000 m<sup>2</sup> , de 80 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> de surface habitable, édifiées entre 1920 et 1980 sur Cestas :



**Maison de plain-pied à vendre**

**366 000 €**

3327 €/m<sup>2</sup>

À partir de 18

6 pièces • 3 chambres • 110 m<sup>2</sup> • 1440 m<sup>2</sup> de terrain



**Maison à vendre**

**420 000 €**

3717 €/m<sup>2</sup>

À partir de 2

4 pièces • 3 chambres • 113 m<sup>2</sup> • 1323 m<sup>2</sup> de terrain



**Maison à vendre**

**399 000 €**

4534 €/m<sup>2</sup>

À partir de 201

4 pièces • 3 chambres • 88 m<sup>2</sup> • 10 000 m<sup>2</sup> de terrain

**Maison de plain-pied à vendre****368 800 €**3 842 €/m<sup>2</sup>

À partir de 18

**4 pièces • 3 chambres • 96 m<sup>2</sup> • 1073 m<sup>2</sup> de terrain**Synthèses des annonces immobilières :

Annonce	Commune	Surface Hab.	Prix de vente	Prix au m <sup>2</sup>
1	Cestas – Bellevue Trigan	110,00 m2	366 000,00 €	3 327
2	Cestas – Bourg Croix d'Hins	113,00 m2	420 000,00 €	3 717
3	Cestas – Escarts ruraux	88,00 m2	399 000,00 €	4 534
4	Cestas – Rejouit	96,00 m2	368 800,00 €	3 842
MOYENNE				3 855

## 2) Termes portant sur des terrains à bâtir :

Possible division de l'unité foncière en trois lots dont deux à usage de terrains à bâtir individuel d'une superficie estimée à environ 1 100 m<sup>2</sup> chacun et remplissant les conditions pour recevoir la qualification de terrain à bâtir (desserte par les réseaux et voirie).

Le terrain du lot 2 sur le schéma est de forme rectangulaire et supporte un garage voué à la démolition.

Le terrain du lot 3 sur le schéma est en forme de L et supporte un petit cabanon de jardin non pris en compte dans l'évaluation.

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Désignation dans l'acte notarié
1	3304P01 2021P04569	122//BW/90//	CESTAS	53 AV DU BARON HAUSSMANN	26/02/2021	UC	1 020 m <sup>2</sup>	225 708 €	221 €	Une parcelle de terrain à bâtir viabilisée.
2	3304P01 2023P01604	122//CK/244//	CESTAS	36 CHE DE CHAPET	23/12/2022	UA	658 m <sup>2</sup>	255 000 €	388 €	Une parcelle de terrain destinée à la construction d'une maison individuelle
3	3304P01 2023P17156	122//CD/58//	CESTAS	7 ALL DE TRIGAN	28/07/2023	1AU	700 m <sup>2</sup>	250 889 €	358 €	Un terrain à bâtir viabilisé formant le lot numéro DOUZE (12) du lotissement dénommé LES ASPHOELES DE LAMY
4	3304P01 2023P17378	122//CD/57//	CESTAS	7 ALL DE TRIGAN	21/08/2023	1AU	700 m <sup>2</sup>	290 000 €	414 €	Une parcelle de terrain à bâtir formant le lot n°11 du lotissement Les Asphodèles de Lamy
5	3304P01 2023P17973	122//CD/79//	CESTAS	ALL DE TRIGAN	24/08/2023	1AU	700 m <sup>2</sup>	300 000 €	429 €	Un terrain à bâtir portant le numéro 14 du lotissement dénommé LES ASPHOELES DE LAMY.
6	3304P01 2023P18413	122//CD/76//	CESTAS	ALL DE TRIGAN	11/09/2023	1AU	700 m <sup>2</sup>	255 055 €	364 €	Un terrain à bâtir viabilisé formant le lot numéro HUIT (8) du lotissement dénommé LES ASPHOELES DE LAMY
7	3304P01 2023P19932	122//CD/71//	CESTAS	ALL DE TRIGAN	12/09/2023	1AU	810 m <sup>2</sup>	320 000 €	395 €	Une parcelle de terrain à bâtir portant le numéro 3 du lotissement dénommé "LES ASPHOELES DE LAMY".
8	3304P01 2023P18999	122//CD/56//	CESTAS	7 ALL DE TRIGAN	20/09/2023	1AU	700 m <sup>2</sup>	255 055 €	364 €	Un terrain à bâtir viabilisé formant le lot numéro DIX (10) du lotissement dénommé LES ASPHOELES DE LAMY
9	3304P01 2023P20660	122//CD/59// 122//CD/78//	CESTAS	ALL DE TRIGAN	02/10/2023	1AU	702 m <sup>2</sup>	285 000 €	406 €	Un terrain à bâtir viabilisé formant le lot numéro TREIZE (13) du lotissement dénommé LES ASPHOELES DE LAMY.
10	3304P01 2023P21732	122//CD/73//	CESTAS	ALL DE TRIGAN	12/10/2023	1AU	820 m <sup>2</sup>	282 351 €	344 €	Un terrain à bâtir viabilisé
11	3304P01 2023P23092	122//CI/227//	CESTAS	17 CHE DE CHAPET	15/11/2023	1UL	746 m <sup>2</sup>	225 331 €	302 €	Une parcelle de terrain à bâtir viabilisée Portant le numéro deux (2) du lotissement dénommé LES JARDINS DE NINA.
12	3304P01 2024P02918	122//CD/81// 122//CD/60//	CESTAS	ALL DE TRIGAN	07/02/2024	1AU	703 m <sup>2</sup>	255 113 €	363 €	Une parcelle de terrain à bâtir portant le numéro 16 du lotissement dénommé "LES ASPHOELES DE LAMY"
13	3304P01 2024P03808	122//CI/233//	CESTAS	17 CHE DE CHAPET	08/02/2024	1UL	744 m <sup>2</sup>	227 790 €	306 €	Une parcelle de terrain à bâtir viabilisée.
14	3304P01 2024P04945	122//CD/80//	CESTAS	ALL DE TRIGAN	13/03/2024	1AU	700 m <sup>2</sup>	305 000 €	436 €	Une parcelle de terrain à bâtir portant le numéro 16 du lotissement dénommé "LES ASPHOELES DE LAMY"
15	3304P01 2024P09130	122//CK/245//	CESTAS	36 CHE DE CHAPET	22/05/2024	UA	696 m <sup>2</sup>	230 000 €	330 €	Une parcelle de terrain destinée à la construction d'une maison individuelle
16	3304P01 2024P19849	122//BV/557//	CESTAS	LOT LE PRE DE LAMY DOMI	16/10/2024	UA	600 m <sup>2</sup>	230 000 €	383 €	Un terrain à bâtir viabilisé et borné
								<b>Moyenne</b>	<b>363 €</b>	
								<b>Médiane</b>	<b>364 €</b>	
								<b>Moyenne pondérée</b>	<b>372 €</b>	

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

1°) Pour la maison d'habitation :

Dans le cadre de cette évaluation, la recherche s'est concentrée sur des maisons à usage d'habitation de superficie comprise entre 80 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> dans un rayon de 1 km du bien évalué.

La moyenne et la moyenne pondérée des termes de comparaison est proche de 4 235 €/m<sup>2</sup> et la médiane de 4 280 €/m<sup>2</sup>.

L'applicatif HOMIWOOD détermine un prix au m<sup>2</sup> d'environ 3 923 € avec un indice de confiance élevé (5/5). Ce prix est inférieur à la valeur moyenne relevée lors de l'étude de marché et correspond à un prix « haut de gamme ».

La sensibilité des prix au code postal affiche un prix unitaire allant d'environ 3 300 €/m<sup>2</sup> et à environ 3 570 €/m<sup>2</sup> en milieu de gamme.

Au regard de l'état d'entretien du bien nécessitant des travaux de rafraîchissement, il est fait le choix de s'orienter sur la fourchette basse des termes de comparaison tout en tenant compte de la superficie du terrain retenue pour le lot n°1 (environ 1 250 m<sup>2</sup>).

Au regard de ces éléments, il est retenu un prix unitaire de 3 550 €/m<sup>2</sup> correspondant à la moyenne arrondie de deux termes de comparaison se situant dans la fourchette basse, d'une surface habitable proche, et proche du prix affiché par l'étude HOMIWOOD pour des maisons en milieu de gamme. Ce prix unitaire est également proche de la moyenne des deux annonces concernant des maisons d'une surface habitable proche.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale				
11	3304P01 2023P22153	122//BT/171//	CESTAS	4 CHE DU PIMPAILLA	27/10/2023	1980	5	690 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	347 000 €	3 274 €	Un immeuble à usage d'habitation consistant en un pavillon composé de : entrée/dégagement/couloir, un salon/salle à manger, une cuisine indépendante équipée et aménagée, trois chambres, une salle de bains, un WC, garage attenant.
15	3304P01 2024P09774	122//BI/208//	CESTAS	1 ALL SOUMELAIRE	17/05/2024	1975	6	842 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	387 000 €	3 794 €	Une maison à usage d'habitation, sur sous-sol semi-enterré, élevée d'un rez-de-chaussée, comprenant - au sous-sol : une pièce, une buanderie et un garage. - au rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine séparée et aménagée, un salon/ séjour, trois chambres, une salle d'eau et un wc. Préau, abri de jardin et jardin.
<b>Moyenne</b>											<b>3 534 €</b>	

## 2°) - Pour les terrains à bâtir individuels :

La moyenne et la médiane des termes de comparaison sont proches de 365 €/m<sup>2</sup> ; la plupart des termes portant sur des terrains de plus petite superficie.

Un terme de l'étude est localisé dans la même rue que le terrain évalué, en zonage UC et affiche une superficie comparable, proche de 1 000 m<sup>2</sup>.

En référence à ce terme, il sera retenu un prix unitaire de 221 €/m<sup>2</sup>.

Il ne sera pas déduit de coût de démolition pour le garage compte tenu du coût modique que cela représente.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale de ce bien est déterminée comme suit :

Nature du bien	Surface	Prix unitaire retenu/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
Maison d'habitation vétuste sur un terrain d'assiette d'environ 1 250 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	3 550 €	383 400 €
Lot de terrain à bâtir de 1 100 m <sup>2</sup>	1 100 m <sup>2</sup>	221 €	243 100 €
Lot de terrain à bâtir de 1 100 m <sup>2</sup>	1 100 m <sup>2</sup>	221 €	243 100 €
<b>TOTAL pour l'unité foncière</b>			<b>869 600 €</b>
<b>Valorisation arrondie à</b>			<b>870 000 €</b>

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

**La valeur vénale du bien est arbitrée à 870 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition à la somme de 960 000 € (valeur arrondie).**

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

**L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.**

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques de  
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

Par délégation,

Le Responsable adjoint du Pôle d'Évaluation Domaniale



Bruno BENEDETTO

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*